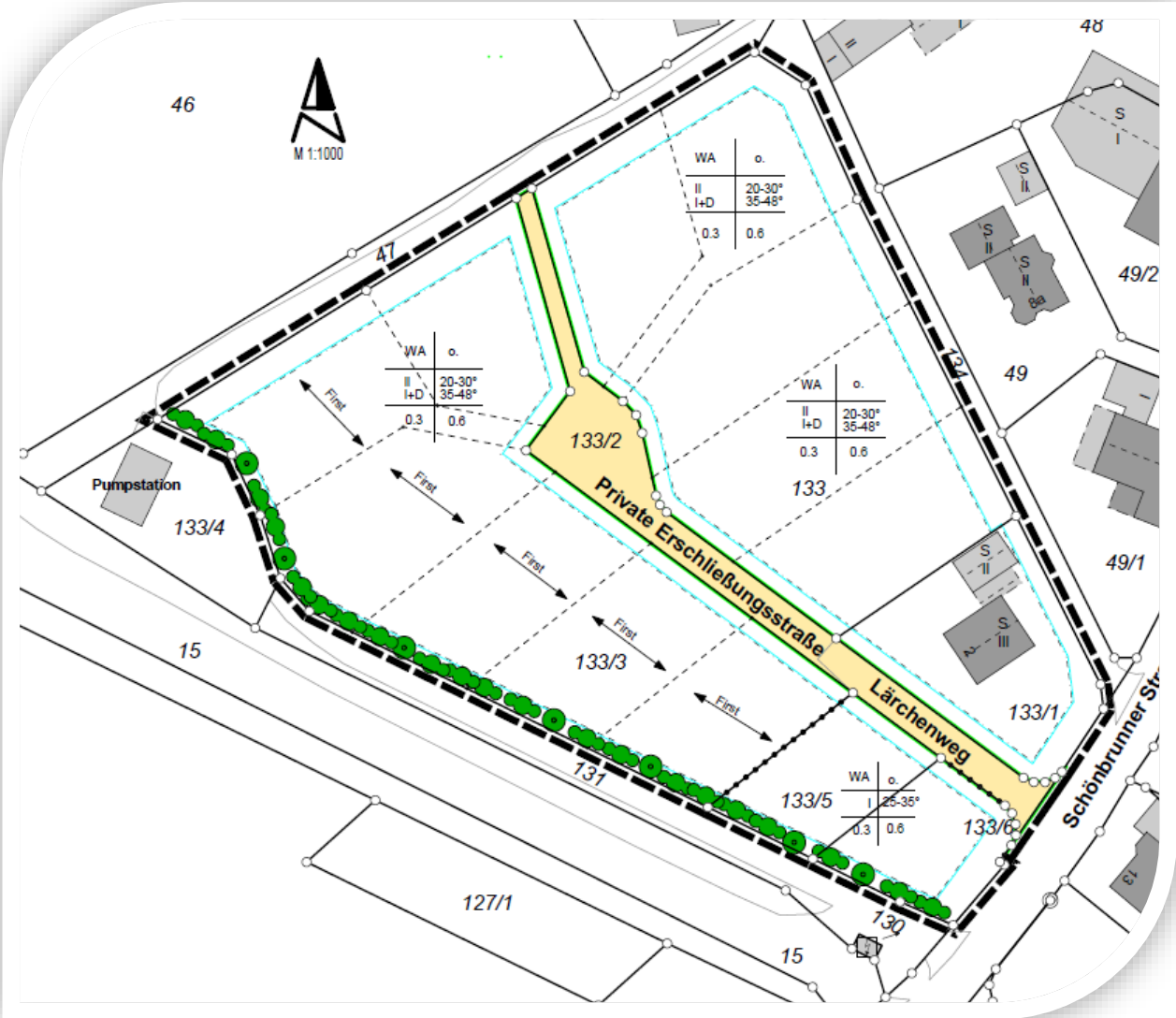


**B E G R Ü N D U N G**  
**Bebauungsplan mit integriertem**  
**Grünordnungsplan mit**  
**Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes**  
**B 41**  
**“Lärchenweg” im**  
**OT Reundorf**



**Vorhabensträger:**      **Stadt Lichtenfels**  
                                 **Marktplatz 1+ 5, 96215 Lichtenfels**

**Ansprechpartner:**  
**Stadtbauamt**  
**Lichtenfels**

**Datum:**                      **26.10.2019**

**Entwurfsverfasser:**      **Stadt Lichtenfels**  
                                 **Marktplatz 1 + 5, 96215 Lichtenfels**

**Ansprechpartner:**  
**Stadtbauamt**  
**Lichtenfels**

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

### **1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### 1.1 Flächennutzungsplan

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

#### 2.1 Vorhabensträger

#### 2.2 Stadt Lichtenfels

#### 2.3 Planungs- und Verfahrensstand

### **3. ZIEL DER PLANUNG**

### **4. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

#### 4.1 Beschreibung des Gebietes

#### 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

#### 4.3 Baugrund

#### 4.4 Denkmalschutz

#### 4.5 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

#### 4.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.7 Immissionsschutz

### **5. BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES**

#### 5.1 Topographie

#### 5.2 Bodenbeschaffenheit

### **6. BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

#### 6.1 Umlegung

#### 6.2 Flurbereinigung

### **7. BAULICHE NUTZUNG**

#### 7.1 Flächenanteile

## **8. ERSCHLIEßUNG**

- 8.1 Verkehrstechnische Erschließung**
- 8.2 Wasserversorgung**
- 8.3 Abwasserbeseitigung**
- 8.4 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz**
- 8.5 Grundwasser**
- 8.6 Stromversorgung**
- 8.7 Telefon / Telekom /TV Kabel**
- 8.8 Müllentsorgung / Recycling**
- 8.9 Gasversorgung**

## **9. ERFORDERLICHKEIT**

## **U M W E L T B E R I C H T**

- 1. Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich**
- 2. Ausgleichsflächenberechnung**

# **B E G R Ü N D U N G**

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan beruht auf

- dem Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

## 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Grund einer Bauvoranfrage über den Neubau eines Wohnhauses mit Stellplatzmöglichkeiten in Reundorf, wird das Verfahren B41 wieder aufgenommen.

Ziel ist es hier, ein „geordnetes Baurecht“ zu schaffen. Der Geltungsbereich richtet sich nach dem seit 1986 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan B41 „An der Schönbrunner Straße“. Dieser Plan soll seitens des Stadtbauamtes so modifiziert werden, dass das von den Bauwerbern favorisierte Einfamilienhaus nach Möglichkeit auf Fl.Nr 133/5 u. 133/6 realisiert werden kann.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat am 13.05.2019 sowie mit dem anschließenden zustimmenden Beschluss des Stadtrates zum jeweiligen Plan-Vorentwurf kann das Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB begonnen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes B41 sind aus gestalterischer Sicht einige Besonderheiten zu beachten. Insbesondere ist die unmittelbare Sichtnähe von Kloster Banz zum neuen Baugebiet von wesentlicher Bedeutung. Nachdem das Neubaugebiet direkt am Ortsrand, hinter dem Hochwasserdamm liegt, wird dieses künftig und dauerhaft für die nächsten Jahrzehnte das Erscheinungsbild von Reundorf prägen.

Der Erhalt des Landschaftsbildes ist nicht nur Ansicht- oder Geschmacksache. Tatsächlich stellt der Schutz unserer historischen Kulturlandschaft für die Stadt als Träger der Planungshoheit eine verpflichtende Aufgabe dar. Ist der Planungsprozess abgeschlossen und der Bebauungsplan rechtswirksam, können nachträglich keine städtebaulich relevanten Vorgaben mehr gemacht werden. Deshalb ist es wichtig sich im Vorfeld intensiv Gedanken zu machen, wie die Stadt das neue Baugebiet gestalten möchte.

Um den bestehenden ländlichen Dorfcharakter von Reundorf zu erhalten, werden deshalb nur traditionelle und in die fränkische Landschaft passende Dach- und Gebäudeformen zugelassen. Versetzte Pultdachhäuser, Gebäude im Toskana oder Bauhausstil würden an dieser prägnanten Stelle, am Ortseingang von Schönbrunn kommend, im direkten Sichtkontakt von Kloster Banz den historischen Charakter von Reundorf nachhaltig beeinträchtigen. Um auch die Farbgestaltung der Fassaden und Dachlandschaft nicht dem Zufall zu überlassen, wurden im Bebauungsplan auch diesbezügliche Regelungen festgelegt.

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes werden ca. 1,2 ha. neue Bauflächen geschaffen. Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen erfolgt über eine neue private Erschließungsstraße (Lärchenweg) mit Anbindung an die bestehende Schönbrunner Straße.

Die Grundstückseigentümerin hätte es selbst in der Hand wann und wie eine Straße, die Kanalisation, Straßenbeleuchtung. etc. gebaut werden. Diese Privatstraße müsste aber dann auch im Besitz der Grundstückseigentümerin sein. Der Grundsatz "Erst gesicherte Erschließung, dann Baugenehmigung" gilt natürlich immer.

Um den Wünschen der Grundstückseigentümerin soweit es geht gerecht zu werden, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die bisher nicht gewidmete aber seit 1986 von der Familie Zilig privat genutzte und auch privat gebaute Straßenterasse "Lärchenweg" zum Rückkauf anzubieten.

Aktuell wird dieser Weg nur von der Familie, die auch Eigentümerin des größten Teils der

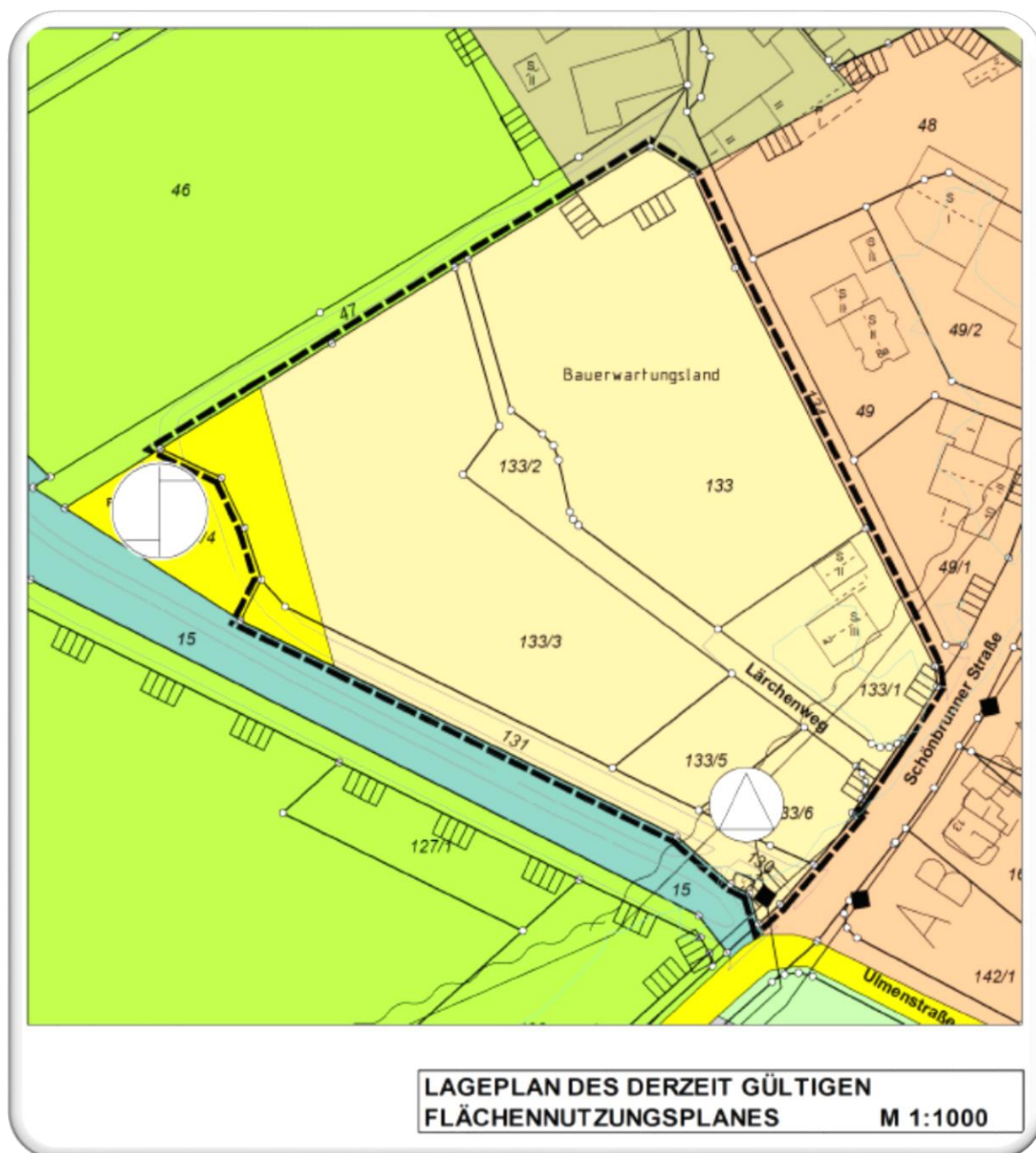
Baugrundstücke und bislang einziger Anwohner des Lärchenwegs ist genutzt. Im Bebauungsplan sollte der Lärchenweg als nicht öffentlich gewidmete Privaterschließungsstraße oder Anliegerweg definiert werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Kommunen die Planungshoheit für die Aufstellung von Bebauungsplänen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist.

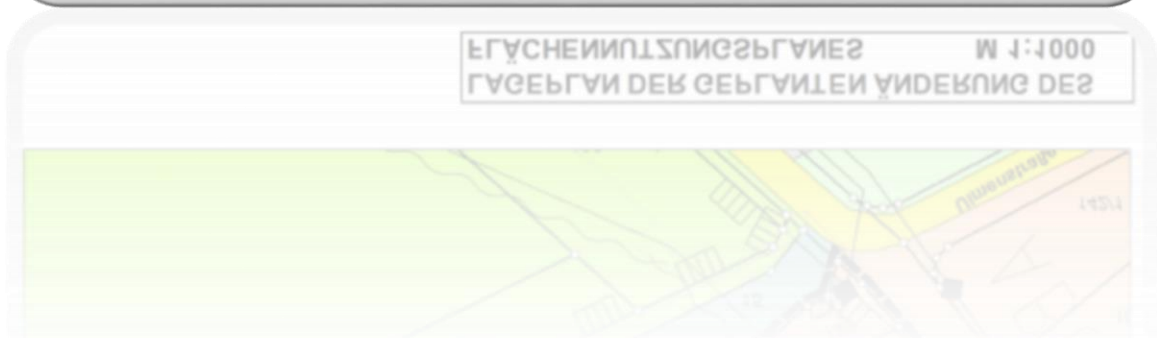
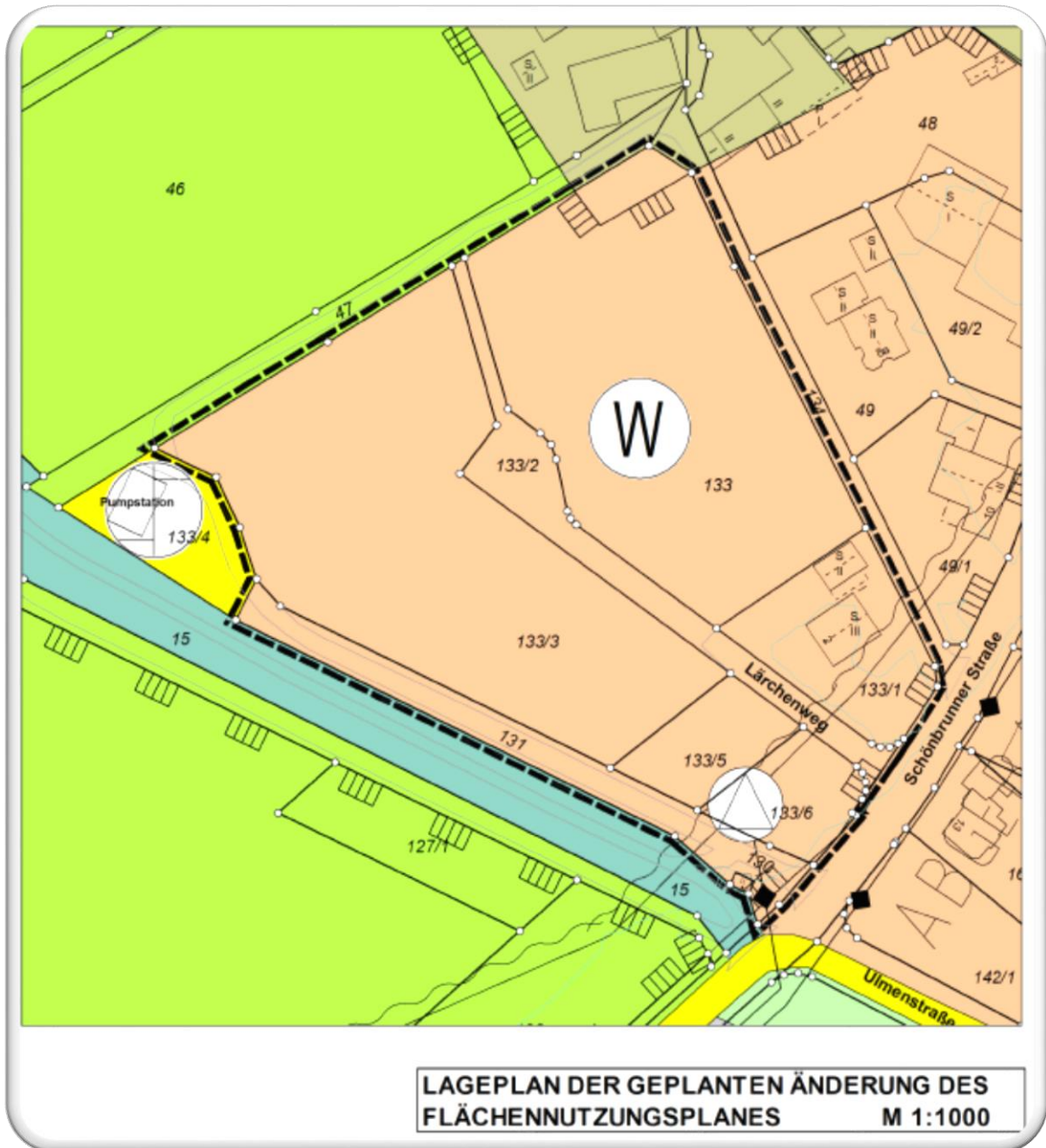
## 1.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lärchenweg“ als „Bauerwartungsland“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Verfahrens an die durch den Bebauungsplan veranlasste Nutzungsänderung hin zu „Wohnbaufläche“ „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden.



Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels



## **2. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **2.1 Vorhabensträger**

Vorhabensträger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Lichtenfels.

### **2.2 Stadt Lichtenfels**

Der Stadtteil Reundorf mit ca. 580 Einwohnern liegt ca. 4 km südwestlich der Stadt Lichtenfels, im Landkreis Lichtenfels und ist durch das Autobahnkreuz Lichtenfels direkt an die Autobahn angebunden. Der Landkreis Lichtenfels gehört zum Regionalen Planungsverband Oberfranken West. Der Regionalplan liegt in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2011 vor. Der Bebauungsplan ordnet sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Lichtenfels bildet mit 20.355 Einwohnern ein Mittelzentrum auf der regionalen Entwicklungsachse Coburg / Bamberg.

Neben Handel, Handwerk, gewerblichen Arbeitsstätten hat die Stadt Lichtenfels Mittelpunktsfunktion, sowie Funktion im Bereich Bildungs-, Erziehungswesen, Kultur und im Bereich Erholung.

### **2.3 Planungs- und Verfahrensstand**

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan B 41 „Lärchenweg“ als allgemeines Wohngebiet im Stadtteil Reundorf mit einer Größe von ca. 1,2 ha beschlossen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Bauamt der Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels.

## **3. Ziel der Planung**

Ziel der Planung des allgemeinen Wohngebietes ist es die Grundstücke, die am Ortsrand der bebauten Ortslage liegen als bebaubare Grundstücke auszuweisen. Im Norden schließt sich die freie Landschaft an. Ziel ist es, die Weiterentwicklung in Reundorf zu gewährleisten.

## **4. Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes**

### **4.1 Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Aussenbereich, nördlich ist die Schönbrunner Straße, an der bereits Häuserzeilen angelegt sind. Südlich in direkter Entfernung verläuft die Bahnlinie Bamberg – Hochstadt und in direktem Anschluss die Autobahn A 73 (Autobahnkreuz Lichtenfels), wodurch eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz vorhanden ist.

Im Osten grenzen Wohnbauflächen an, im Norden schließt sich die freie Landschaft an. Die überplante Fläche ist derzeit als Bauerwartungsland ausgewiesen.



## 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die folgenden Grundstücke sind betroffen: Der Geltungsbereich setzt sich wie folgt zusammen:  
Flurnummer 133,133/1, 133/2, 133/3, 133/5,133/6, Gemarkung Reundorf.

## 4.3 Baugrund

Der Baugrund befindet sich im Norden des Lichtenfelser Ortsteils Reundorf zwischen der Schönbrunner Straße und der neuen Erschließungsstraße Lärchenweg. Das Damm mit der Flurnummer 47 stellt die nordliche Grenze dar. Das Gelände ist annähernd eben angelegt. Die Geländehöhe liegt bei ca.257.00 bis 260.00 m ü. DHHN 2016.

## 4.4 Denkmalschutz

Im vorliegenden Fall liegen laut GIS keine Bodendenkmäler. Altlasten sind nicht bekannt.

## 4.5 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Im Planungsgebiet bestehen keine im Sinne des BayNatSchG festgesetzten Schutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Grünbestände. Südlich aber nicht angrenzend befindet sich das Landschaftschutzgebiet "Kloster Banz".

Auch die Biotopkartierung hat keine schützenswerten Biotope im Planungsbereich erfasst. Es ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

## 4.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Ackerfläche ausgewiesen, somit ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Rechnung zu tragen, zumal sich die Planung an den angrenzenden Flächennutzungsplan orientiert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 4.7 Immissionsschutz

*Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (IBAS Bayreuth ) vom 02.12.2019, Bericht Nr. 19.11377-b01 wurde untersucht, mit welchen Emissionskontingenten zur rechner ist. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.*

*Hinweise:*

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in der Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 19.11377-b01, vom 02.12.2019, dargestellt.*
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.*

**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61 \text{ dB(A)}$  gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von  $L_a \geq 58 \text{ dB(A)}$  zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45 \text{ dB(A)}$  außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels



**Maßgebliche Lärmpegel gem. DIN 4109 für schutzbedürftige Tag/Nachträume**

## 5. Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 5.1 Topographie

Das Gelände des Baugebietes ist nahezu eben; dies gilt in gleicher Weise für die Flächen der umgebenden Bebauung. Das Gebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die geodätische Höhe liegt bei 257.00 bis 259.00 m ü. DHHN 2016.

### Gestalterische Auswirkung

Aus gestalterischer Sicht sind einige Besonderheiten zu beachten. Insbesondere ist die unmittelbare Sichtnähe von Kloster Banz zum neuen Baugebiet von wesentlicher Bedeutung. Nachdem das Neubaugebiet direkt am Ortsrand, hinter dem Hochwasserdamm liegt, wird dieses künftig und dauerhaft für die nächsten Jahrzehnte das Erscheinungsbild von Reundorf prägen.

### 5.2 Bodenbeschaffenheit

Das Untersuchungsgebiet besteht aus der diluvialen Talauffüllung, somit sollte der Untergrund wasserdurchlässig sein. Ein Bodengutachten ist jederzeit einsehbar.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

### **6.1 Umlegung**

Eine Aufteilung in Einzelgrundstücke ist vorgesehen.

#### Grenzregelung:

Im Rahmen der amtlichen Schlussvermessung und des Veränderungsnachweises werden die tatsächliche Grundstücksgrößen und ihre Grenzen bestimmt.

### **6.2 Flurbereinigung**

Es findet keine Flurbereinigung statt.

## **7. Bauliche Nutzung**

### **7.1 Flächenanteile**

Bruttobaufläche: ca. 12.000,00 m<sup>2</sup>

#### Flächenanteile:

Wohnbaufläche: ca. 8.400,00 m<sup>2</sup>

Straßenbaufläche: ca. 1.000,00 m<sup>2</sup>

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Lärchenweg und die Schönbrunner Straße. Im nördlichen Bereich des Baugebiets sind Straßenbreiten mit einem Gesamtquerschnitt von 5,50m vorgesehen. Der Gesamtquerschnitt in der Schönbrunner Straße ist Bestand.

### **8.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende Wasserversorgungsanlage gesichert. Ansprechpartner sind die Stadtwerke Lichtenfels.

Nach den vorliegenden Angaben ist das Wasserdargebot für die Versorgung des Plangebiets ausreichend. Auch die Druckverhältnisse lassen eine Bebauung zu. Somit kann die Trinkwasserbereitstellung und der Brand- und Katastrophenschutz über das Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Lichtenfels wurde folgende Festlegung getroffen: In den geplanten Straßen werden Unterflurhydranten im Abstand von bis zu 150 m (siehe W 400 1) vorgesehen und eingebaut. Im Bereich der Pater-Hofmann-Straße ist somit eine Entnahmemenge von 48 m<sup>3</sup>/h möglich. Laut W 405 ist der Bedarf an Löschwasser aus einem Umkreis von 300 m zu decken. Dadurch ist auch eine höhere Entnahmemenge möglich (96<sup>3</sup>/h).

Die benötigte Löschwassermenge richtet sich jedoch nach der Bebauung und sollte in einem Neubaugebiet mit EG + Dachausbau nach W 405 nicht höher als 48 m<sup>3</sup>/h liegen. Die Dimensionierung wird nach Aufteilung der Grundstücke und der Straßentrassen vorgenommen. Wird eine Straßenverbindung zur Seubelsdorfer Straße geschaffen, so wird dort in die Leitung DN 200 mit DN 100 eingebunden.

### **8.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwässer werden von Reundorf über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zur Kläranlage der Stadt Lichtenfels abgeleitet. Das Oberflächenwasser der geplanten Straßen soll in 1,60 m breiten Rigolenkästen mit Filtereinrichtungen entlang der Erschließungsstraßen erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrund wird im Bodengrundgutachten nachgewiesen.

Das gesamte Niederschlagswasser von Dach – und Hofflächen sind nach dem Stand der Technik einer Versickerungsanlage nach DWA – A- 138 zuzuführen. Ein Bodengutachten wird in Auftrag gegeben.

Der Versickerungsnachweis ist gesondert im Bauantrag nachzuweisen.

### **8.4 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz**

Große Gebiete des Stadtteils Reundorf liegen im - mit Verordnung vom 10.05.1955 amtlich festgesetzten - Überschwemmungsgebiet des Mains. Aufgrund des 1988 fertig gestellten Hochwasserschutzes liegt Reundorf jedoch faktisch außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Mains. Weitere Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Flächen im Vorhabensbereich des Bebauungsplans liegen weder im festgesetzten noch im faktischen Überschwemmungsgebiet.

Gemäß der Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Lichtenfels vom 05.11/20.10.1986 hat sich die Stadt Lichtenfels gemäß §5 Nr. 2 zu folgendem verpflichtet:

Da bei Hochwasser in dem eingedeichten Gebiet das Grundwasser ansteigt und sich daher bei Ausfall des Pumpwerkes ein höherer Binnenwasserspiegel einstellen kann, wird die Stadt bei ihrer Stellungnahme zu Neubauvorhaben im Poldergebiet stets darauf hinweisen, dass der Fußboden der Erdgeschosse mindestens auf der Höhe 258,50 DHHN 2016 liegen muss und darunterliegende Nutzräume wasserdicht, rückstau- und auftriebsicher auszuführen sind.

Damit bei Hochwasser Qualm- und Kuverwasser (Sickerwasser) nicht ungehindert in das

Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels

eingedeichte Gebiet eindringen kann, darf der vorhandene Auelehmdeckel nicht geöffnet werden. Sollte es notwendig sein, den Auelehmdeckel temporär zu öffnen, ist hinterher durch geeignete Maßnahmen eine funktionsfähige Abdichtung vorzunehmen.



Der Vorhabensbereich liegt außerhalb des festgesetzten bzw. faktischen Überschwemmungsgebiets des Mains bei HQ 100. Hinzuweisen ist allerdings auf die Lage des Vorhabensbereichs innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bei einem Extremereignis (HQ extrem, Darstellung blaue Fläche.)

### 8.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Ortsnetz durch das Bayernwerk AG Oberfranken.

### 8.6 Telefon / Telekom /TV Kabel

Telefonanschlüsse sind durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

### 8.7 Müllentsorgung / Recycling

Die Müllabfuhr ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Lichtenfels sichergestellt, mit Beseitigung der Abfälle im Müllheizkraftwerk Coburg des Zweckverbandes für Abfallbeseitigung in Nordwest-Oberfranken.

### 8.8 Gasversorgung

Der Anschluss des Baugebietes ist möglich und wird von den Stadtwerken Lichtenfels realisiert.

## 9 **Erforderlichkeit**

Aufgrund der Nähe zur Kernstadt und der guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums, z.B. auch über Fahrradwege, besteht in Reundorf noch eine starke Nachfrage nach Bauland. Auch die Lage des Stadtteils zu Vierzehnheiligen und Schloss Banz sowie die Freizeitmöglichkeiten in der nahen Umgebung tragen zur Attraktivität des Standortes bei. Die Baulücken innerhalb der früher ausgewiesenen Baugebiete sind nahezu erschöpft. Weitere Bereiche im Altort stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung, sodass mit einer Baugebietsauslastung relativ schnell zu rechnen ist.

# **U M W E L T B E R I C H T**

## 1. **Eingriff in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

Nach dem Baugesetzbuch ist neben dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die dabei ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Dies wird entsprechend der Größe und Wertigkeit der überplanten Flächen entweder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. in einem Umweltbericht dargestellt.

Aufgrund der Größe und Wertigkeit des Baugebietes ist für das neu überplante Gebiet ein Umweltbericht ausreichend. Als Ackerfläche ist diese von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

### **Bestandsanalyse:**

Die neu ausgewiesene Baufläche liegt südöstlich des Altortes. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt bei menschlichen Veränderungen der Umgebung durch Baumaßnahmen ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Sind die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen unvermeidbar, müssen sie vom Verursacher ausgeglichen werden. Sind die Belange des Naturschutzes nachrangig, ist der Eingriff zulässig. Ziel dieses Umweltberichtes ist es, den Umfang der Veränderungen des betroffenen Grundes und seiner Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft zu beschreiben.

### **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern:**

Aufgrund der landschaftsökologischen und gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsveränderungen bewertet. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

### **Naturraum:**

Reundorf liegt im oberfränkischen Landkreis Lichtenfels, im so genannten „Gottesgarten am Obermain“ auf einer Höhe von 260 m ü.DHHN 2016. Die Region "Oberes Maintal" ist als Natur- und Kulturlandschaft insbesondere durch den Tourismus geprägt.

### **Geologie:**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich regionalgeologisch im Obermainfränkischen Trias-Land, im rezenten Flußtal des Mains. Nach der stratigraphischen Zuordnung stehen im tieferen Untergrund die Schichten des Schwarzen (Lias) und Braunen (Dogger), Jura mit Ton-, Sand-, Mergel – und Kalksandsteinen an. Oberflächennah gehen die Gesteine in eine Verwitterungszone über.

### **Naturräumliche Gliederung:**

#### **Klima:**

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei etwa 8° C. Mäßig feucht ist das Klima bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 700 mm. Das Plangebiet liegt im Hauptnaturraum Itz- Baunach – Hügelland und Unternaturraum Main – Regnitz- Aue.

### **Angaben zum Planungsgebiet:**

Die betroffenen Grundstücke haben die Flurnummern 133,133/2,133/3, 133/5  
und 133/6 in der Gemarkung Reundorf

### **Schutzgüter:**

Die Stadt Lichtenfels verfügt über keinen Landschaftsplan, aus dem Bestandsschutz oder/und Entwicklungsziele entnommen werden könnten.

Es sind keine Biotop im Planungsgebiet vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Gebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Die gesamte Fläche ist in der Flurstücksliste als Ackerfläche ausgewiesen. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 12.000,00 m<sup>2</sup>.

Die Bestandsaufnahme ist in Tabelle 1 dargestellt:



Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels

**Tabelle 1: Bestandsaufnahme**

	<b>Schutzgut</b>	<b>Situation</b>	<b>Empfindlichkeit</b>	<b>Bewertung</b>
<b>1</b>	<u>Mensch</u>			
	Erholungsraum	Ackerfläche mit direktem Anschluss an Wohngebiet als Erholungsraum nicht genutzt	geringe Bedeutung	Ausgleich innerhalb
	Lärmschutz	Das Planungsgebiet Unterliegt keiner Lärmquelle	Gemäß der Untersuchung aus dem Flächennutzungsplan Große Bedeutung	Keine Bedeutung
	Luftreinhaltung			
<b>2</b>	<u>Pflanzen und Tiere</u>			
	Nutzungstypen	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche	keine Bedeutung für den Artenschutz	keine Bedeutung für den Artenschutz keine „saP Prüfung“ nötig
		Hinweise auf bodenbewohnende Insekten wurden nicht gefunden	keine Bedeutung	Keine Bedeutung
	Biotopkartierung	Biotope, nicht im Planungsgebiet	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	Biotopvernetzung	keine Biotope im Planungsgebiet	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung

Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels

	<b>Schutzgut</b>	<b>Situation</b>	<b>Empfindlichkeit</b>	<b>Bewertung</b>
	Schutzgebiete „Natura 2000“	keine Schutzgebiete vorhanden	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	Landschaftsschutz- gebiet		ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	FFH-Gebiet		ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
<b>3</b>	<u>Boden</u>			
	Nutzungsfunktion	Intensiv genutzte Ackerland und Ortsrandbereich	gering	ohne Bedeutung
	Speicher- und Reglerfunktion (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln, anzulagern und abzupuffern)		mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung
	Biotopfunktion	nicht vorhanden	ohne Bedeutung	wegen intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche und Größe von geringer Bedeutung
<b>4</b>	<u>Wasser</u>			
	Oberflächengewässer	keine Gewässer vorhanden	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	Grundwasser	Grundwasserflurabstand >2 m, Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten	ohne Bedeutung	geringe Bedeutung für Grundwasser- neubildung hinsichtlich Ergiebigkeit und Qualität
	Nutzungsfunktion	keine Grundwassernutzung	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
<b>5</b>	<u>Klima/Luft</u>			
		Luftströme in alle Richtungen ungehindert möglich	gering	keine Bedeutung hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktion

Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels

	<b>Schutzgut</b>	<b>Situation</b>	<b>Empfindlichkeit</b>	<b>Bewertung</b>
6	<u>Landschaftsbild</u>	Das Planungsgebiet grenzt östlich an die bestehende Wohnbebauung an und gibt somit einen bereits durch die vorhandene Siedlungsstruktur geprägtes Aussehen wieder.	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung
7	<u>Kulturgüter</u> Denkmalschutz	keine Denkmäler vorhanden	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	Bodendenkmäler	Bodendenkmäler sind nicht vorhanden sein	hohe Bedeutung	hohe Bedeutung
8	<u>Sachgüter</u>	Erzeugungsbedingungen, Ertragsfähigkeit	Mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung

**Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen**

Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von Wohngebäuden vor.  
Die zu erwartenden Auswirkungen sind in folgender Tabelle 2 schutzgutbezogen dargestellt.

**Tabelle 2: Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

	<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Umweltrelevante Entlastungsmaßnahmen</b>
1	<u>Mensch</u>  Erholungsraum	Das Gelände liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung und wurde als Ackerfläche bisher nicht zur Erholung genutzt	Max. Flächenüberbauung im Allgemeinen Wohngebiet 0,3	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes
	Lärmschutz	Wohngebiet und Verkehrsflächen angeschlossen	Keine stöempfindliche Nutzung	keine

Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels

	<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Umweltrelevante Entlastungsmaßnahmen</b>
	Schutz vor elektrischen Feldern		keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten	nicht relevant
2	<u>Pflanzen und Tiere</u>  Lebensraum (Biotope)  Schutzgebiete  Landschaftsschutzgebiet  FFH-Gebiet	Verlust der Ackerfläche  nicht relevant	keine nachteiligen Umweltauswirkungen  nicht relevant  keine Vorkommen naturschutzrechtlich geschützter Arten aus dem Anhang der FFH-Richtlinie lt. Fis Onlinenatur  keine zu schützenden Pflanzen im Sinne der Roten Liste Bayern bzw. Deutschland vorgefunden	Ersatz durch vergleichbare Grünanlagen, Schaffung von Ausgleichsflächen an anderer Stelle  nicht relevant  keine Entlastungsmaßnahme notwendig
3	<u>Boden</u>	Bodenversiegelung durch Überbauung	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf den bebauten Flächen und befestigten Zufahrtsflächen	Berücksichtigung versickerungsfähiger Wege und Beläge im Baugebiet
4	<u>Wasser</u>	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
5	<u>Klima/Luft</u>	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
6	<u>Landschaftsbild</u>	Baukörper und Straßen	Ortsrand  Fernwirkung	Nicht relevant, da bereits jetzt durch vorhandene Straßen und Bebauung gestört
7	<u>Kulturgüter</u>  Denkmalschutz  Bodendenkmalschutz	nicht relevant  relevant	nicht relevant  relevant	nicht relevant  relevant

Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels

	<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Umweltrelevante Entlastungsmaßnahmen</b>
8	<u>Sachgüter</u>	Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen	Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes

### **Zusammenfassende Bewertung:**

Aufgrund der künstlichen Neuüberformung auf dieser Fläche werden die vorhandenen Strukturen, d.h., dass die Ackerflächen durch die Bebauung mit Gebäuden verloren gehen. Befestigte Freiflächen und Parkplätze bedeuten einen weiteren Grad an Versiegelung. Bei dem Schutzgut Landschaftsbild treten geringe Beeinträchtigungen auf, da die Fläche an bereits vorhandene Bebauung anschließt.

### **Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angaben der wesentlichen Auswahlgründe:**

Für die sinnvolle Nutzung von Wohngebieten gehören zu einem großen Maß die Erreichbarkeit, die Verbindung zum Altort und die gute Verkehrsanbindung, die möglichst die Störung der Natur vermeiden muss. Durch die direkte Anbindung an die bereits vorhandene Erschließung und durch den Anschluss an bereits vorhandene Bebauung wird diese Störung so gut wie möglich vermieden. Die geringe Beeinträchtigung der Umgebung und des Landschaftsbildes, sowie die bereits vorhandene Erschließung werden als günstige Standortfaktoren angesehen.

Standortalternativen mit bereits vorhandener Erschließung sind in Reundorf ausgeschöpft.

## **2. Ausgleichsmaßnahmen**

### **Ausgleich innerhalb des Baugebietes**

Die Stadt Lichtenfels setzt GRZ von 0,3 im Baugebiet an. Bäume und Sträucher sind im öffentlichen und privaten Bereich zu pflanzen. Es ist im Baugebiet pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Zur freien Landschaft hin ist eine zwei-reihige Hecke ohne Durchlässe aus heimischen Gehölzern mit einem Abstand von 1m zwischen den Reihen und 1,5 m Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb der Reihen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzungen sollen eine große Vielfalt aufweisen und müssen daher aus mehreren verschiedenen Arten zusammengesetzt sein. Geeignete heimische Gehölzarten sind beispielsweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus*

Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan

B 41 "Lärchenweg" für ein allgemeines Wohngebiet, OT Reundorf, Stadt  
Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels

avellana), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rote Heckenhirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Kriterien der "Grünen Hausnummer" erfüllt werden.

Das Anlegen von intensiven "Stein-Schottergarten" ist nicht zulässig.

(Art. 7 Abs. 1 BayBo)

Falls ein Bauwerber gegen die GRZ verstößt, ist der gegenüber der Stadt verpflichtet einen Grünordnungsplan zu bringen. Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes handelt es sich für die Stadt Lichtenfels um den optimalen Standort. Es werden relativ artenarme landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarer Nähe der Autobahn in Anspruch genommen.

**Aufgestellt:**

**Lichtenfels den 26.10.2019 Stadtbauamt Lichtenfels, Marktplatz 1+5,  
96215 Lichtenfels**